

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

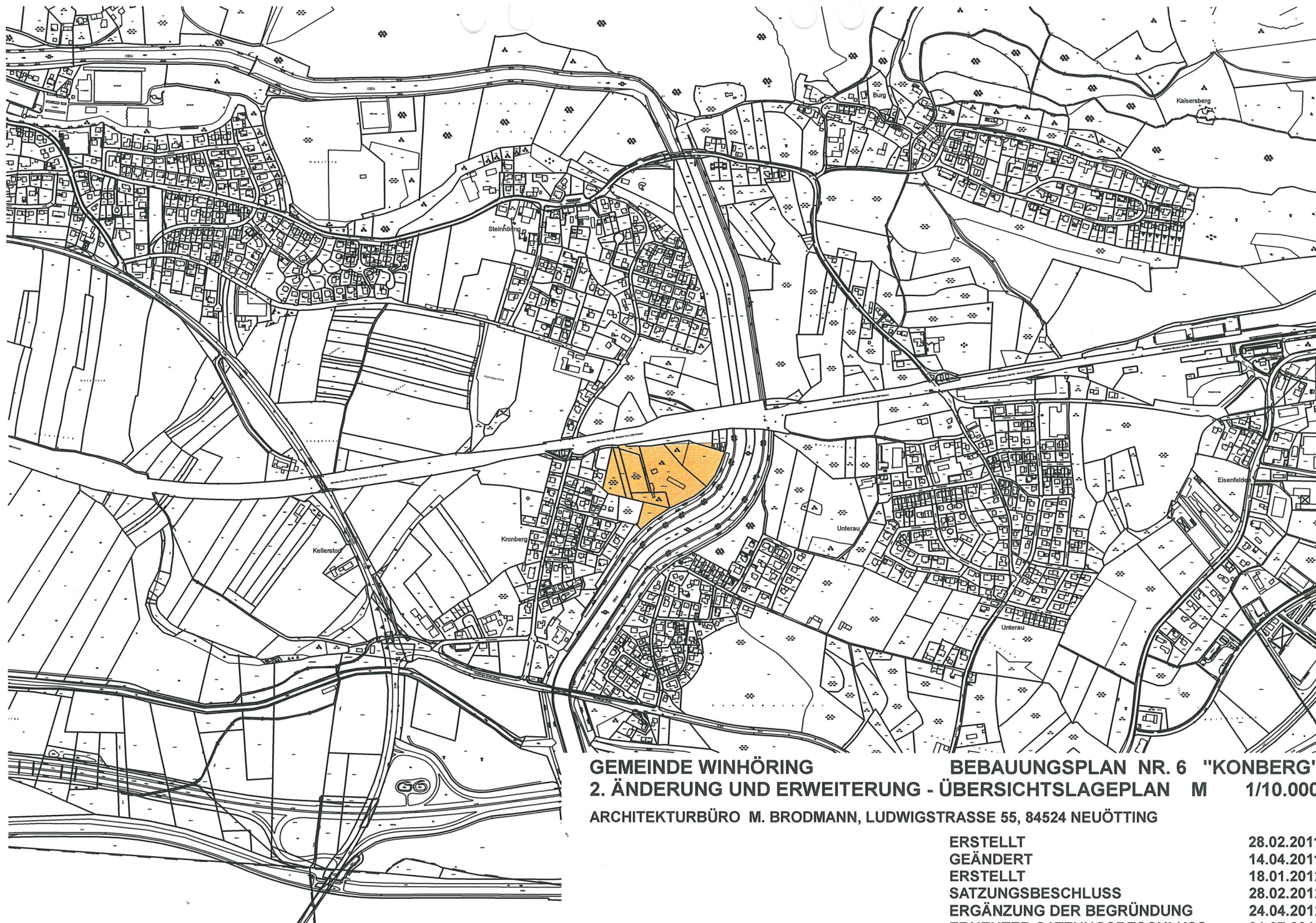
BEBAUUNGSPLAN NR. 6 " KRONBERG " **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

- ÜBERSICHTSPLAN M 1 / 10.000**
- BEGRÜNDUNG**
- FLÄCHENBERECHNUNG ZUR ERWEITERUNG**

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 28.02.2011
Geändert am 14.04.2011
18.01.2012
Satzungsbeschluss vom 28.02.2012
Ergänzung der Begründung am 24.04.2012
Erneuter Satzungsbeschluss am 31.07.2012





GEMEINDE WINHÖRING **BEBAUUNGSPLAN NR. 6 "KONBERG"**
2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG - ÜBERSICHTSLAGEPLAN M 1/10.000
ARCHITEKTURBÜRO M. BRODMANN, LUDWIGSTRASSE 55, 84524 NEUÖTTING

| | |
|----------------------------|------------|
| ERSTELLT | 28.02.2011 |
| GEÄNDERT | 14.04.2011 |
| ERSTELLT | 18.01.2012 |
| SATZUNGSBESCHLUSS | 28.02.2012 |
| ERGÄNZUNG DER BEGRÜNDUNG | 24.04.2012 |
| ERNEUTER SATZUNGSBESCHLUSS | 31.07.2012 |

GEMEINDE WINHÖRING

Landkreis: Altötting
Reg.-Bezirk: Oberbayern

BEBAUUNGSPLAN NR. 6 " KRONBERG " **2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG**

BEGRÜNDUNG

Entwurfsverfasser: Architekturbüro M. Brodmann, Ludwigstrasse 55, 84524 Neuötting

Erstellt am 28.02.2011
Geändert am 14.04.2011
18.01.2012
Satzungsbeschluss vom 28.02.2012
Ergänzung der Begründung am 24.04.2012
Erneuter Satzungsbeschluss am 31.07.2012

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

BEGRÜNDUNG

1. Geltungsbereich

Bereich 2. Änderung des bestehenden Bebauungsplanes:

Aktueller Stand des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg“ ist die letzte (1.) Änderung mit Bekanntmachung vom 25.09.1997.

Die jetzige 2. Änderung umfasst die Ausweisung von 2 zusätzlichen Bauparzellen, Parzelle Nr. 29a auf Flurstück- Nr. T 1886 und Parzelle Nr. 42a auf Flurstück- Nr. 1884. Die bestehenden Festsetzungen bleiben für den bisherigen Bebauungsplanumgriff uneingeschränkt gültig, auch für die beiden zusätzlich aufgenommenen Parzellen Nr. 29a und 42 a.

Bereich Erweiterung des bestehenden Bebauungsplanes:

Der Geltungsbereich der Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 6 "Kronberg" umfasst die Grundstücke Flur Nr. 1878, T 1878/8, 1878/11, 2311, 2311/4, 2311/5, 2311/6, 2313, T 2313/2 und 1884/2 der Gemarkung Winhöring mit einer Gesamtfläche von ca. 28.240 m². Für die Erweiterungsfläche gelten die neuen Festsetzungen.

2. Ziele und Planungskonzept

Der Gemeinderat der Gemeinde Winhöring hat in der Sitzung am 22. Februar 2011 mit Beschluss Nr. 667 die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 6 "Kronberg" mit Erweiterung im Norden (ehemaliges Tierheimgelände) und Fl.Nr. 2313 beschlossen.

Das Erweiterungsgebiet wird als WA, allgemeines Wohngebiet ausgewiesen und schließt das bisherige Tierheimgelände und die Fl.Nr. 2313 zwischen Isendamm im Süden und Osten und Bahnlinie im Norden an die bereits vorhandene Bebauung Kronberg an. Die Notwendigkeit der Ausweisung weiterer Wohnbaugrundstücke ist aufgrund der derzeitigen Nachfrage gegeben.

Begründung zum Flächenbedarf:

Mit der Änderung des Bebauungsplans, parallel auch des Flächennutzungsplans, wird die Gemeinde Winhöring 28 neue Bauparzellen ausweisen. Die Bebauung soll mit Einzelhäusern erfolgen. Entlang der nördlichen Erschließungsanlage sollen Doppelhäuser entstehen.

Die Gemeinde hat derzeit keinen weiteren Bebauungsplan im Änderungs- oder Aufstellungsverfahren, der zusätzliche Wohnbebauung festsetzt.

Die im Bebauungsplan Nr. 9 „Steinhöring“ ausgewiesenen Parzellen am Priewasserweg sind bis auf drei bebaut bzw. veräußert.

Im Bebauungsplan Nr. 4 „Burg“ wurden zwar vier neue Parzellen ausgewiesen, die jedoch bisher nicht bebaut oder veräußert wurden.

1998 hat die Gemeinde eine Befragung aller Eigentümer der damals unbebauten Grundstücke über die Bauplanungen durchgeführt. Von den damals 117 Angeschriebenen (darunter Mehrfacheigentümer) waren nur drei bereit zu einem Verkauf. Seitdem hat die Gemeinde im Bereich der Bauleitplanung keine größeren Neuausweisungen vorgenommen. Eine wesentliche Bautätigkeit ist nicht zu verzeichnen. Nachdem die unbebauten Grundstücke nicht für die Neuansiedlung besonders jüngerer Familien zur Verfügung stehen, hat die Gemeinde die Flächen des ehemaligen Tierheims erworben und zusätzlich das benachbarte Grundstück Fl.Nr. 2313, um ein zusammenhängendes Baugebiet zu erhalten. Damit findet zugleich eine sinnvolle Abrundung des Ortsteils Kronberg nach Norden hin statt. Sämtliche Grundstücke werden nur mit einem Baugebot innerhalb von drei Jahren abgegeben. Somit ist mittelfristig eine vollständige

Bebauung zu erreichen, um den vorläufigen Bedarf an günstigem Wohnraum zu decken.

Im Gegensatz zu den anderen ausgewiesenen Baugrundstücken befindet sich das gesamte Gebiet „Am Kohlöderfeld“ in der Hand der Gemeinde und wird deshalb auch veräußert werden. Bereits jetzt gibt es konkretes Kaufinteresse für rund 20% der Flächen, ohne dass eine größere Werbeaktion durchgeführt worden wäre. Die negative Bevölkerungsentwicklung Winhörings ist sicherlich auch dadurch bedingt, dass es in den letzten Jahrzehnten nicht gelungen ist, größere Baugebiete auszuweisen. Dem soll dieses Baugebiet entgegen wirken.

Eine weitere Ausweisung von Bauland ist derzeit nicht beabsichtigt.

3. Erschließung

Das Gebiet wird über die Kronberger Strasse im Westen und den daran anschließenden bestehenden Straßenstich an der Nordwestecke des Bebauungsplangebietes aus erschlossen.

Die weitere Erschließung der Erweiterungsfläche erfolgt über eine ringförmig verlaufende Straßenschleife (als verkehrsberuhigter Bereich ohne separat ausgewiesenem Fußweg) mit einer Fahrbahnbreite von 5,00 m, zuzüglich eines 2,5 m breiten Grünstreifens, in dem zahlreiche öffentliche Stellplätze angeordnet sind.

Zwischen dem bestehenden Spielplatz im Süden und der Erweiterungsfläche wird ein 3 m breiter Fußweg als Anbindung der neuen Fläche an den Spielplatz und zur fußläufigen Verbindung zur südlichen Kronberger Strasse vorgesehen.

An der Südseite der Erweiterungsfläche ist zwischen den Parzellen 24 und 25 ein 3,5 m breiter öffentlicher Grünstreifen eingeplant, der als Zugang/Zufahrt für Pflege- und Unterhaltsarbeiten des Ortsrandgrünstreifens dient.

Entlang der neuen Strasse sind insgesamt 34 öffentliche Stellplätze eingeplant, die durch das Straßengrün mit Baumpflanzungen gegliedert werden.

4. Bebauung

Die Bebauung ist großteils mit Einfamilienhäusern geplant, mit Grundstücksgrößen von 567 bis 841 m² (Durchschnitt 701 m²), zuzüglich der relativ großen Parzellen Nr. 17 und 18 (Größe auf Wunsch des Eigentümers bzw. Bauwerbers).

Im nördlichen Bereich sind 8 Doppelhausgrundstücke eingeplant. Grund hierfür ist die in der Regel günstige Norderschließung bei Doppelhäusern. Im Weiteren dient diese etwas dichtere Bebauung in Abstimmung mit dem beauftragten Büro für die Schallschutzbewertung durch die Bahnlinie auch als „Abschirmungsriegel“ für die weiteren südlich liegenden Bauparzellen.

Insgesamt sind 28 Bauparzellen ausgewiesen, mit einer Gesamtfläche von 18.726 m².

Die Festsetzungen sind bezüglich Gestaltung und Dachform relativ freizügig gehalten. Die Wandhöhe ist festgelegt mit mindestens 3,20 bis maximal 6,50 m (im Bereich 1, Parzellen Nr. 11-16 und 18-27). In diesem Bereich sollen bewusst auch eingeschossige Bauten (z.B. Altersgerechte Wohnhäuser ohne Obergeschoss) möglich sein.

Im nördlichen Bereich zur Bahnlinie (Bereich 2, Parzellen Nr. 1-10, 17 und 28) ist die Mindestwandhöhe mit 5,20 m festgelegt, um über die Gebäudehöhe eine entsprechende abschirmende „Riegelwirkung“ gegenüber der Bahnlinie zu erreichen. Aus diesem Grund sind im Bereich 2 auch keine Flachdächer bei den Garagengebäuden zulässig. Die zulässigen Wandhöhen der Gebäude bezeichnen dabei den Abstand zwischen der Oberkante der fertigen, das Grundstück erschließenden Straße (gemessen am Straßenrand im Bereich der Grundstückszufahrt) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der

Dachhaut. Die Wandhöhen beziehen sich hier bewusst nicht auf das natürliche Gelände, da die Strasse wegen der eingeschränkten Entwässerungsmöglichkeiten in Teilbereichen über dem jetzigen Gelände liegen wird (deshalb wird davon ausgegangen, dass einige Grundstücke teilweise etwas aufgefüllt werden müssen, um zumindest auf Höhe des Strassenniveaus zu liegen).

Zur detaillierten Übersicht ist ein Höhenplan enthalten, der die geplante Fahrbahnhöhe der neuen Erschließungsstrasse in Bezug auf das derzeit bestehende Geländeniveau enthält (der Höhenplan wurde zeichnerisch aus dem Bebauungsplanentwurf herausgenommen und separat dargestellt, da bei Überlagerung beider Pläne die Höhendaten kaum mehr lesbar wären).

Um einen entsprechend großen Spielraum für die Wünsche der Bauwerber zu erhalten, sind die Baugrenzen großzügig gehalten und die Firstrichtung freigestellt, lediglich mit der Vorgabe, dass der First in Längsrichtung des Gebäudes zum Liegen kommen muss.

Die Grundflächenzahl ist bei den kleineren Parzellen im nördlichen Bereich 2 mit maximal 0,40 festgelegt, bei den übrigen Parzellen im südlichen Bereich 1 mit 0,34.

Die Anzahl der Wohneinheiten ist im gesamten Erweiterungsgebiet auf maximal 2 WE je Wohngebäude begrenzt.

In Hinblick auf die Schallbelastung durch die im Norden verlaufende Bahnlinie München (Ost) – Simbach (Inn) wurde durch das Ingenieurbüro Müller BBM GmbH, Planegg/München im Februar 2009 eine schalltechnische Verträglichkeitsuntersuchung (Bericht Nr. M79 488/1) und im April 2010 eine erschütterungstechnische Untersuchung (Bericht Nr. M86 589/1) durchgeführt, um die Auswirkungen der vorhandenen Bahnlinie auf den nördlichen Bereich der Erweiterungsfläche zu klären.

Bezüglich der im Einflussbereich des „Bahnlärms“ liegenden Parzellen Nr. 1-18 und 26 - 28 wurde vom IB Müller BBM (Bericht M92 765/1 vom 06.05.2011) genau ermittelt, welche Mindestanforderungen an die Ausführung der Gebäude der betroffenen Parzellen (Wohnraumorientierung, Fensteranforderungen, Zwangsraumlüftung usw.) erforderlich werden.

„Das Bebauungsareal ist von Norden den Geräuschimmissionen der Bahnstrecke München Ost – Simbach ausgesetzt, welche mit Müller-BBM Bericht M92 765/1 vom 06.05.2011 untersucht wurden. Schallschutzmaßnahmen sind erforderlich.

- An den schienenannahen Gebäuden ist darauf zu achten, dass die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern nach Möglichkeit auf der von den Schienenwegen abgewandten Gebäudeseite zu liegen kommen.
- Zur Belüftung von Schlaf- und Kinderzimmern sind an den mit **S** gekennzeichneten Fassaden zusätzliche schalldämmende Belüftungsmöglichkeiten vorzusehen. Die o.g. Räume sind entweder mit einer schalldämmenden, mechanischen Belüftungseinrichtung auszustatten oder deren Fenster hinter einer festen, schallabsorbierend ausgekleideten und mit einer Belüftungsmöglichkeit versehenen Verglasung (Wintergarten) einzuplanen.

Das erforderliche Gesamtschalldämm- Maß $R'_{w, res}$ der Gebäudeaußenwand darf durch diese Einrichtungen nicht verschlechtert werden. Die Wintergärten sind mit versetzt oder über Ecke angeordneten Öffnungsmöglichkeiten zu versehen und müssen durch eine Verglasung von dahinterliegenden Wohnraum getrennt sein. Gleichwertig sind kontrollierte schalldämmende Raumlüftungen bei Niedrigenergiehäusern.

- Für Gebäude die mit **S** gekennzeichnet sind ist ein detaillierter Nachweis der ausreichenden Schalldämmung der Außenbauteile zu führen. Der Nachweis ist nach dem Berechnungsverfahren der VDI-Richtlinie 2719 „Schalldämmung von Fenstern und deren Zusatzeinrichtungen“ unter besonderer Berücksichtigung der mittleren Maximalpegel zu führen.“

Aufgrund der erschütterungstechnischen Untersuchung ergeben sich keine Maßnahmen für die Bebauung.

Die Untersuchungsberichte liegen im Original der Gemeinde Winhöring vor und können bei Bedarf eingesehen werden.

5. Grünflächen

An der Süd-, Ost- und Nordseite der Erweiterungsfläche wird ein öffentlicher Ortsrandgrünstreifen mit durchschnittlich 10 m Breite mit entsprechender Bepflanzung vorgesehen, im südlichen Bereich weitet sich diese Grünfläche im Bereich der „Verbund“-Grundstücks Flur- Nr. 1884/2 deutlich auf.

Zur inneren Durchgrünung dienen die im Straßenrandbereich vorgesehenen Begleitbäume und die grünordnerischen Festsetzungen für die privaten Grundstücksflächen.

Einzelheiten zur Durchgrünung, Randeingrünung, sowie auch zum Umgang mit Niederschlagswasser sind den beiliegenden grünordnerischen Festsetzungen (Text und Grünordnungsplan) des Landschaftsarchitekten D. Löschner, Altötting zu entnehmen.

Im Erweiterungsgebiet sind insgesamt öffentliche Grünflächen (Straßenbegleitgrün, Ortsrandgrün incl. Verbundgrundstück) mit ca. 6.104 m² vorgesehen.

6. Ver- und Entsorgung

Im Geltungsbereich sind folgende Ver- und Entsorgungen vorgesehen:

- Wasserversorgung Gemeinde Winhöring
- Abwasserbeseitigung Gemeinde Winhöring
- Stromversorgung Komm. Energienetze Inn Salzach GmbH & Co.KG
- Telefon TELEKOM
- Abfallbeseitigung Landkreis Altötting

7. Berechnungen

Anzahl / Größe von Grundstücken (Strassen / öffentlichen Flächen) können detailliert der beiliegenden Flächenberechnung vom 21.12.2011 entnommen werden.

8. Eingriffsregelung in der Bauleitplanung

Der Umweltbericht und die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (saP) liegen als Anlage bei.

Der Umweltbericht mit der integrierten Bilanzierung, der Darstellung erforderlicher Ausgleichsmaßnahmen einschließlich erforderlicher CEF- Maßnahmen und der Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse entsprechend der saP wird Teil des Bebauungsplans.

9. Flächennutzungsplanänderung

Die für die Ausweisung der Erweiterungsfläche erforderliche 13. Flächennutzungsplanänderung wird im Parallelverfahren durchgeführt.

Hinweis:

Im Zuge des Verfahrens zur 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 11 „Eisenfelden Gewerbegebiet I“ und zur 2. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 6 „Kronberg“ wurde vom Landratsamt Altötting (Naturschutz) gefordert, dass die Ausgleichsflächen auf den Fl.-Nr. 2600/16 und 2600/18 in Eisenfelden im Flächennutzungsplan mit dargestellt werden.

Nach Absprache mit H. Weber, LRA AÖ wird diese Darstellung deshalb im Zuge der 16. Änderung des Flächennutzungsplanes (Freiflächenphotovoltaikanlage Staudach) mit durchgeführt.

Die betroffenen Ausgleichsflächen in Eisenfelden werden mit Abschluss des Verfahrens zur 16. Änderung im Flächennutzungsplan dargestellt.

aufgestellt:

Erstellt am 28.02.2011

Geändert am 14.04.2011

18.01.2012

Satzungsbeschluss vom 28.02.2012

Ergänzung der Begründung am 24.04.2012

Erneuter Satzungsbeschluss am 31.07.2012

GEMEINDE WINHÖRING - BEBAUUNGSPLAN NR. 6 „KRONBERG“

2. ÄNDERUNG UND ERWEITERUNG

FLÄCHENBERECHNUNG ERWEITERUNG

Gesamtfläche des Erweiterungsbereichs: ca. 28.240 m²

| PARZELLE | HAUSTYP | FLÄCHE ca. m ² | ANTEIL IN % |
|--------------------------------|-----------------------------------|------------------------------|-------------------|
| 1 | EH | 650 | |
| 2 | DH | 427 | |
| 3 | DH | 427 | |
| 4 | DH | 427 | |
| 5 | DH | 427 | |
| 6 | DH | 427 | |
| 7 | DH | 427 | |
| 8 | DH | 427 | |
| 9 | DH | 427 | |
| 10 | EH | 598 | |
| 11 | EH | 567 | |
| 12 | EH | 698 | |
| 13 | EH | 698 | |
| 14 | EH (BESTEH. GEBÄUDE) | 793 | |
| 15 | EH | 793 | |
| 16 | EH | 784 | |
| 17 | EH | 1.209 | |
| 18 | EH | 1483 | |
| 19 | EH | 624 | |
| 20 | EH | 681 | |
| 21 | EH | 747 | |
| 22 | EH | 746 | |
| 23 | EH | 741 | |
| 24 | EH | 640 | |
| 25 | EH | 616 | |
| 26 | EH | 630 | |
| 27 | EH | 771 | |
| 28 | EH | 841 | |
| ZS Privatfläche | | 18.726 m² | = 70,89 |
| Anteil | Straßenfläche (b = 5,0 m + 2,5 m) | 2.707 | 10,25 % |
| Öffentliche Flächen | Begleitgrün (b = 2,5 m) | 382 | 1,45 % |
| | Stellplätze (insgesamt 35 St.) | 616 | 2,33 % |
| | Fußweg (b = 3,0 m) | 87 | 0,33 % |
| | Randeingrünung (ohne Verbund) | 3.895 | 14,75 % |
| ZS Öffentliche Fläche | | 7.687 m² | = 29,11 % |
| ZS Privat + Öffentlich | | 26.413 | = 100,00 % |
| Anteil Fremdgrundstücke | Grundstück Süd Verbund | 1827 | |
| Gesamt | | 28.240 m² | |

Grundstücksdurchschnitt:

| | |
|-------------------------------|---|
| 8 Doppelhaushälften Schnitt | 427 m ² |
| 18 Einfamilienhäuser Schnitt | 701 m ² (ohne Parzelle 17 und 18) |
| 20 Einfamilienhäuser Schnitt | 765,5 m ² (mit Parzelle 17 und 18) |
| 28 Grundstücke Gesamt Schnitt | 669 m ² |

Darstellung des Bebauungsvorschlags:

Einfamilienhaus ca. 9,00/12,00 m = ca. 160 m² Wohnfläche (EG+OG)
Doppelhaushälfte ca. 8,00/10,00 m = ca. 130 m² Wohnfläche (EG+OG)
Garagen als Doppelgaragen 6,00/6,00 m

Erstellt am 28.02.2011

Geändert am 14.04.2011

18.01.2012

Satzungsbeschluss vom 28.02.2012

Ergänzung der Begründung am 24.04.2012

Erneuter Satzungsbeschluss am 31.07.2012